

Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN · Servatiusweg 19-23 · 53332 Bornheim

An den Vorsitzenden des Stadtentwicklungsausschusses
Herrn Wolfgang Schwarz

Rathausstraße 2
53332 Bornheim

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion Bornheim

Dr. Kuhn, Arnd
Fraktionsvorsitzender
Markus Hochgartz
stellvertr. Fraktionsvorsitzender

Fraktionsgeschäftsstelle
Servatiusweg 19-23, 53332 Bornheim
Tel.: +49 (22 22) 94 55 40
Mobil: 0151 20 74 61 04
diegruenen@rat.stadt-bornheim.de

Bornheim, 29. Oktober 2019

Betreff: Vorgaben im Geschosswohnungsbau.

Sehr geehrter Herr Schwarz,

wir bitten den folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 04.12.2019 zu setzen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bornheim beschließt:

1. Im Geschosswohnungsbau soll zukünftig der Richtwert nicht mehr das Verhältnis von Grundstücksfläche zu baubaren Wohneinheiten regeln, sondern sich stärker an der Wohnfläche orientieren, um mehr und kleinere Wohnungen auf einem Grundstück zu ermöglichen. Der Richtwert wird auf etwa 1qm Wohnfläche pro 1qm Grundstücksfläche festgelegt. Damit wird es möglich, z.B. auf 150 qm Grundstücksfläche drei 50-qm-Wohnungen zu bauen, zwei 75-qm-Wohnungen oder eine 100-qm und eine 50-qm-Wohnung.
2. Ausnahmen von diesem Richtwert sind ausdrücklich erlaubt und werden durch den Stadtentwicklungsausschuss bewilligt. Eine schriftliche oder mündliche Begründung muss dafür vorliegen.
3. Eine allgemeingültige Obergrenze für die Anzahl an Wohnungseinheiten pro Mehrfamilienhaus ergibt sich aus der Fläche des Grundstücks und den Planungen des Bauherren. Baulichen Festschreibungen wie z.B. Höhe des Gebäudes oder Geschossanzahl sind dadurch nicht betroffen.

Begründung:

In etlichen Gesprächen bezüglich der Wohnraumsituation in Bornheim wurde immer wieder das Fehlen von kleineren Wohneinheiten thematisiert. Alleinstehende jeden Alters beklagen dabei nicht nur das fehlende Angebot sondern auch die hohen Preise solcher Wohnungen. In Gesprächen mit vor Ort tätigen Investoren darüber, wie man an dieser Situation etwas verändern könnte, sind vor allem die beiden oben benannten Punkte als hemmend geschildert worden. Ein Investor, der gewillt ist kleinere Wohnungen zu errichten, hat bei der momentanen Forderung von 150qm Grundstück pro WE keine Möglichkeit, bei einer wirtschaftlichen Ausnutzung der

Grundstücke und Baufenster kleine Wohneinheiten zu bauen. Zudem wird eine kleinere Wohnung teurer, wenn man als Berechnung der Miet- oder Kaufkosten eine deutlich höheren Grundstückanteil einrechnet. Daher sollten wir dazu übergehen die Wohnfläche als Grundlage für die vorzuweisende Grundstücksfläche heranzuziehen anstatt nur die Anzahl der Wohneinheiten. Ausnahmen sollen möglich bleiben, aber eben nur bei einer deutlich abweichenden Planung und müssen begründet und vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen werden.

Die Maximalanzahl von WE in Mehrfamilienhäusern muss sich dann durch die vom Bauherren geplante Aufteilung ergeben und sollte nicht durch eine pauschale Obergrenze festgelegt werden. Die klare Regelung setzt eine solche Grenze dynamisch ja sowieso fest. Auch dadurch könnte man mehr und günstiger kleinere Wohnungen umsetzen.

Markus Hochgartz

Arnd Kuhn

und Fraktion